

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या - 1518/2009/जयपुर

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक जयपुर-चतुर्थ

.....प्रार्थी.

बनाम

1. सुनील कुमार वधवा पुत्र स्व० श्री चाणन लाल वधवा,  
निवासी 6/558, गली नं० 6, राजापार्क, जयपुर.
2. मेघा कॉलोनाइजर्स प्रा० लिमिटेड,  
205, गुरुकृपा, सी-43, महावीर मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर  
जरिये निदेशक श्री के. एन. गुप्ता पुत्र श्री रूडमल गुप्ता.

.....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री मनोहर पुरी, सदस्य

उपस्थित ::

श्री अनिल पोखरणा,  
उप राजकीय अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से.

.....अप्रार्थीगण की ओर से.

निर्णय दिनांक : 27/11/2015

निर्णय

1. यह निगरानी राजस्व द्वारा अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर (जिसे आगे 'कलेक्टर (मुद्रांक)' कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 690/2007 में पारित किये गये आदेश दिनांक 31.03.2009 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रस्तुत प्रकरण के विक्रेता मैसर्स मेघा कॉनोलाईजर्स प्रा० लिमिटेड, 205, गुरुकृपा, सी-43, महावीर मार्ग, सी-स्कीम जयपुर द्वारा निदेशक श्री एन. के. गुप्ता पुत्र श्री रूडमल गुप्ता निवासी सी-9 बरवाड़ा हाउस कॉलोनी, अजमेर रोड़, जयपुर की ओर से प्लॉट संख्या एम.पी.-1, ग्रेटर कैलाश ब्लॉक, लाल कोठी योजना, टोंक रोड़ जयपुर क्षेत्रफल 4073.67 वर्गमीटर पर निर्मित बहुमंजिल व्यावसायिक कॉम्प्लेक्स 'एपेक्स मॉल' के पांचवी मंजिल पर स्थित व्यावसायिक ऑफिस नं० 611 निर्मित क्षेत्रफल 550 वर्गफीट रूपये 7,70,000/- में विक्रय किये जाने हेतु निष्पादित विक्रय-विलेख पंजीयन हेतु दिनांक 19.11.2005 को प्रस्तुत किये जाने पर उप पंजीयक द्वारा उक्त मालियत पर देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल करते हुए दस्तावेज पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया गया। तत्पश्चात महालेखाकार जांच दल की निरीक्षण अवधि मार्च 2004 से दिसम्बर 2005 में रामबाग मोड़ से गांधीनगर मोड़ की व्यावसायिक प्रथम दर रूपये 55,000/- व द्वितीय दर रूपये 45,000/- प्रति वर्गमीटर होने एवं इसी रोड़ पर 'एपेक्स मॉल' की



लगातार.....2



बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत डी.एल.सी. द्वारा निर्धारित की गई कम दरों के कारण मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की अपवंचना होने से प्रश्नगत विक्रय दस्तावेज कमी मालियत पर पंजीबद्ध होने का आक्षेप किया गया। महालेखाकार जांच दल के उक्त आक्षेप के परिप्रेक्ष्य में उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत विक्रय दस्तावेज से बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत रूपये 15,45,105/- प्रस्तावित करते हुए तदनुसार मुद्रांक शुल्क व पंजीयन शुल्क वसूल करने हेतु मुद्रांक अधिनियम की धारा 51(2) के अन्तर्गत कमी मालियत का रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने आदेश दिनांक 31.03.2009 द्वारा 'एपेक्स मॉल' से ही सम्बन्धित सम्पत्ति के सम्बन्ध में माननीय राजस्थान कर बोर्ड के निगरानी संख्या 1465/07 व 1466/07 में पारित निर्णय दिनांक 31.01.2008 के अनुसरण में विक्रय दस्तावेज पूर्ण मालियत पर पंजीबद्ध होना अवधारित करते हुए रेफरेंस अस्वीकार किया। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर यह अपील राजस्व द्वारा मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना-पत्र व शपथपत्र सहित प्रस्तुत की गयी है।

3. बावजूद सूचना अप्रार्थीगण की ओर से किसी के उपसित नहीं होने पर, प्रकरण में इनके विरुद्ध एकतरफा कार्यवाही करते हुए प्रार्थी राजस्व की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक की एकपक्षीय बहस सुनी गयी।

4. बहस के दौरान विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि महालेखाकार जांच दल द्वारा रामबाग मोड़ से गांधी नगर मोड़ तक डी.एल.सी. द्वारा निर्धारित व्यावसायिक दरें रूपये 55,000/- प्रति वर्गमीटर तथा आवासीय दरें रूपये 45,000/- प्रति वर्गमीटर निर्धारित होने के कारण, उचित प्रकार से प्रश्नगत विक्रय विलेख कमी मालियत पर पंजीबद्ध होने का आक्षेप किया गया। उप पंजीयक द्वारा महालेखाकार जांच दल के आक्षेप के अनुसरण में प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत डी.एल.सी. दरों के अनुरूप प्रस्तावित करते हुए तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की वसूली हेतु कमी मालियत का रेफरेंस उचित प्रकार से कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया गया था। कलेक्टर (मुद्रांक) ने प्रकरण के तथ्यों एवं माननीय कर बोर्ड के निर्णय की गलत विवेचना करते हुए रेफरेंस अस्वीकार किये जाने में विधिक त्रुटि की है। विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक का यह भी कथन है कि राजस्व द्वारा निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब बाबत यथेष्ट एवं संतोषप्रद कारणों का निगरानी के साथ संलग्न मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथपत्र में उल्लेख किया जा चुका है। अतः निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जावे। उक्त कथन के साथ विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने राजस्व की निगरानी स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया।



5. विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। इस प्रकरण में प्रार्थी राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी के साथ पेश किये गये मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र में निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब बाबत उल्लेखित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है।

6. प्रकरण में अप्रार्थी संख्या 1 द्वारा 'एपेक्स मॉल' की पांचवी मंजिल पर स्थित ऑफिस संख्या 611 क्षेत्रफल 550 वर्गफीट क्रय करने हेतु निष्पादित विक्रय विलेख दिनांक 19.11.2005 को पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया है। कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली में उपलब्ध उप पंजीयक जयपुर-चतुर्थ द्वारा प्रमाणित जिला स्तरीय कमेटी द्वारा कॉम्प्लेक्स यथा ए-372 त्रिवेणी नगर; आस्था अपार्टमेंट; एपेक्स मॉल, प्लॉट नं० एम.पी.1, लाल कोठी स्कीम एवं आश्रम एप्ट्स अजमेरा गार्डन के लिये भूमि व निर्माण को शामिल करते हुए विशिष्ट रूप से डी.एल.सी. दरें दिनांक 17.8.2004 को निर्धारित की गई हैं, जिसमें 'एपेक्स मॉल' की तृतीय मंजिल एवं इससे ऊपर की मंजिलों के लिये निर्धारित दर रूपये 1250/- अंकित है। महालेखाकार निरीक्षण दल द्वारा रामबाग मोड़ से गांधीनगर मोड़ के लिये भूमि की व्यावसायिक प्रथम दर रूपये 55,000/- प्रति वर्गमीटर व द्वितीय दर रूपये 45,000/- प्रति वर्गमीटर निर्धारित होने से डी.एल.सी. द्वारा 'एपेक्स मॉल' की दरें कम निर्धारित किया जाना मानते हुए प्रश्नगत विक्रय दस्तावेज कमी मालियत पर पंजीबद्ध होने का आक्षेप किया गया है। उप पंजीयक द्वारा महालेखाकार के उक्त आक्षेप के आधार पर प्रश्नगत दस्तावेज की सम्पत्ति की मालियत कम होने के युक्तियुक्त कारण अंकित किये बिना एवं इस सम्बन्ध में कोई प्रमाण अथवा दस्तावेज संलग्न किये बिना ही कमी मालियत का रेफरेन्स पेश किया गया है। कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली में महालेखाकार जांच दल के आक्षेप के आधार पर सम्पत्ति की भूमि का मूल्यांकन रूपये 45,000/- प्रति वर्गमीटर से किये जाने सम्बन्धी डी.एल.सी. दरों की कोई सूची अथवा साक्ष्य उपलब्ध नहीं है एवं न ही विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक द्वारा बहस के दौरान ऐसा कोई साक्ष्य/सूची हमारे समक्ष प्रस्तुत की गई है। ऐसी स्थिति में प्रकरण में उपलब्ध अभिलेख व तथ्यों के आधार पर डी.एल.सी. द्वारा बहुमंजिल वाणिज्यिक भवन 'एपेक्स मॉल' के लिये विशिष्ट रूप से निर्धारित दर रूपये 1250/- प्रति वर्गफीट मानते हुए निर्धारित की गई मालियत एवं तदनुसार वसूल की गई मुद्रांक/पंजीयन शुल्क विधिसम्मत एवं न्यायोचित प्रतीत होती है।



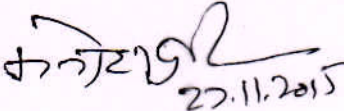
लगातार.....4



7. इस सन्दर्भ में माननीय उच्चतम न्यायालय के राज्य सरकार व अन्य बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स के न्यायिक दृष्टान्त (2007) 19 टैक्स अपडेट 355 एवं हरियाणा राज्य व अन्य बनाम मनोजकुमार के न्यायिक दृष्टान्त 2010 (2) RRT 731 द्वारा प्रतिपादित सिद्धान्त तथा विद्वान अभिभाषक प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत किये गये माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय व कर बोर्ड के न्यायिक दृष्टान्तों के आलोक में तथा विभागीय परिपत्र संख्या 2/2004 के अनुसार विक्रय दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये जाने की दिनांक को बहुमंजिल इमारतों हेतु प्रभावी डी.एल.सी. दर के अनुरूप सम्पत्ति की मालियत निर्धारित की जाकर तदनुसार देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर ही पंजीबद्ध किया जाना उचित है। ऐसी स्थिति में महालेखाकार जांचदल द्वारा डी.एल.सी. द्वारा 'एपेक्स मॉल' के लिये निर्धारित दरों को कम मानते हुए प्रश्नगत विक्रय-दस्तावेज कमी मालियत पर पंजीबद्ध होने का आक्षेप किया जाना विधिसम्मत एवं न्यायसंगत नहीं है। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा माननीय राजस्थान कर बोर्ड के निर्णय दिनांक 30.01.2008 के अनुसरण में रेफरेंस अस्वीकार किये जाने में किसी प्रकार की त्रुटि किया जाना नहीं पाया जाता है।

8. परिणामस्वरूप प्रार्थी राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जाकर कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 31.03.2009 की पुष्टि की जाती है।

9. निर्णय सुनाया गया।

  
27.11.2015  
( मनोहर पुरी )  
सदस्य